# Budsjett 2026

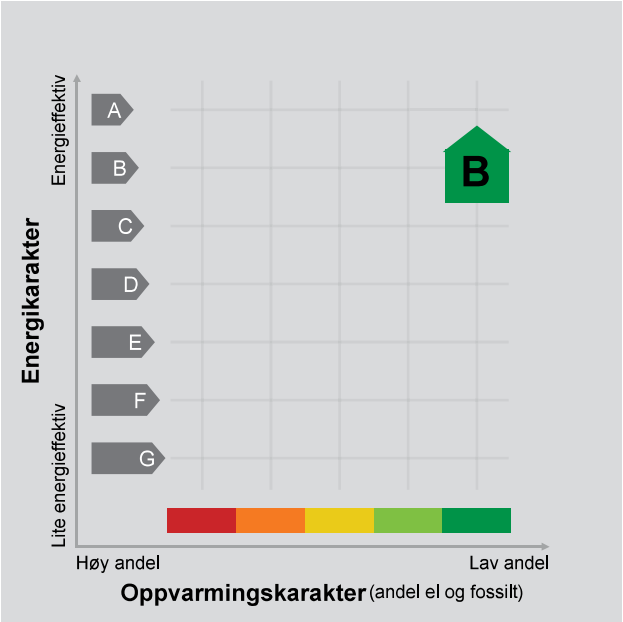
**Sameiet Andersbakkan 83**

Alle beløp i NOK

| | Budsjett | | Virkelig | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | Regnskap pr august 2025 | Regnskap 2024 |
| Oppstartsinntekter | 0 | 140 000 | 75 000 | 90 000 |
| Diverse driftsinntekter | 0 | 20 000 | 32 000 | 1 038 |
| Felleskostnader | 645 630 | 576 170 | 384 120 | 289 045 |
| Leieinntekter | 87 600 | 87 600 | 58 400 | 51 893 |
| Fjernvarme | 325 000 | 325 000 | 216 664 | 43 521 |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd | 140 000 | 150 000 | 50 921 | 23 716 |
| **Sum inntekter** | **1 198 230** | **1 298 770** | **817 105** | **499 213** |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser | 22 820 | 22 820 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 14 200 | 12 500 | 13 260 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | 45 000 | 43 000 | 30 900 | 30 000 |
| Andre honorarer og kontingenter | 46 110 | 34 150 | 42 896 | 2 656 |
| Administrasjons- og møteutgifter | 4 000 | 4 000 | 0 | 3 876 |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg | 160 800 | 142 600 | 63 288 | 3 989 |
| Vakthold/ alarm/ internkontroll | 41 000 | 13 000 | 22 936 | 0 |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer | 30 000 | 50 000 | 0 | 0 |
| Renhold/ matteservice | 44 100 | 60 000 | 27 919 | 3 975 |
| Vedlikehold/ drift | 85 000 | 85 000 | 82 548 | 72 482 |
| Energikostnader | 65 000 | 50 000 | 28 439 | 25 756 |
| Fjernvarme | 325 000 | 325 000 | 79 924 | 43 521 |
| Fellesavtale TV og bredbånd | 140 000 | 150 000 | 45 337 | 4 290 |
| Forsikring | 101 200 | 96 700 | 72 559 | 56 339 |
| Avsetning framtidig vedlikehold | 70 000 | 46 000 | 30 667 | 46 000 |
| Gebyr og bankomkostninger | 4 000 | 4 000 | 1 850 | 2 988 |
| Oppstartskostnader | 0 | 0 | 0 | 32 200 |
| **Sum driftskostnader** | **1 198 230** | **1 138 770** | **542 522** | **328 072** |
| **Driftsresultat** | **0** | **160 000** | **274 584** | **171 141** |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | |
| Renteinntekter | 0 | 0 | 0 | 3 609 |
| **Finansresultat** | **0** | **0** | **0** | **3 609** |
| **Resultat** | **0** | **160 000** | **274 584** | **174 750** |
| **Overføringer** | | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 0 | 0 | 0 | 174 750 |
| **Sum overføringer** | **0** | **0** | **0** | **174 750** |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Andersbakkan 83 |
| Postnummer | 7089 |
| Sted | HEIMDAL |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 177 |
| Bruksnummer | 861 |
| Seksjonsnummer | 23 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300795377 |
| Bruksenhetsnummer | H0403 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-11150 |
| Dato | 18.08.2024 |
| Innmeldt av | RUNE EVJEN |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2024 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 66.8 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# Andersbakkan 83

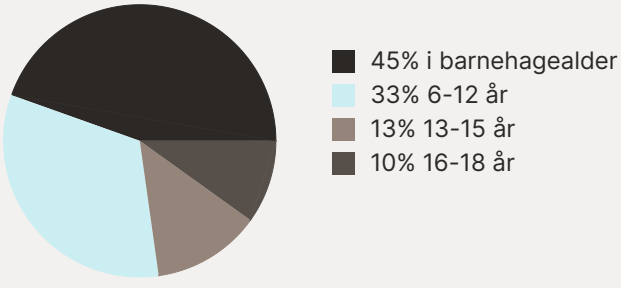
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Østre Lund<br>Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109 | 7 min<br>0.5 km |
| Heimdal stasjon<br>Linje F6, R60, R70 | 26 min<br>1.9 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 17 min<br>14.2 km |
| Trondheim Værnes | 36 min |

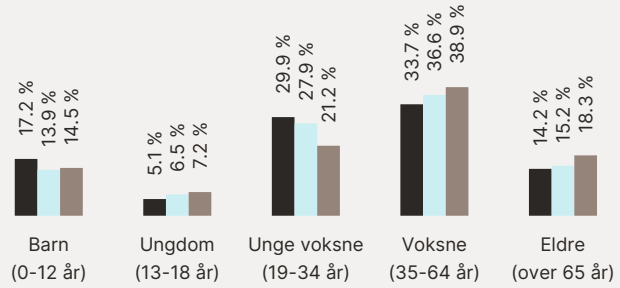
## Skoler

| | |
|---|---|
| Kattem skole (1-7 kl.)<br>378 elever, 26 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Åsheim barneskole (1-7 kl.)<br>308 elever, 17 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Stabbursmoen skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 22 klasser | 26 min<br>1.9 km |
| Heimdal Friskole (1-10 kl.)<br>42 elever, 4 klasser | 4 min<br>2.4 km |
| Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>460 elever, 30 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| Skjetlein videregående skole<br>270 elever, 25 klasser | 25 min<br>2 km |
| Cissi Klein videregående skole | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Heimdal 13 | 1 363 | 678 |
| Kommune: Trondheim | 210 494 | 110 487 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Lund barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Skjetlein barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Torvsletta barnehage (1-3 år)<br>48 barn | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Prix Kattem<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>0.7 km |
| Coop Extra Ringvålveien | 13 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Lundåsen<br>Ballspill | 1 min<br>0.1 km |
| Kattem skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 10 min<br>0.7 km |
| Feel24 Heimdal | 24 min |
| EasyFit Heimdal | 24 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byplankontoret**

# Delegasjonsvedtak i plansak
## NR: FBR 161/18

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Christoffer Hansen | 16/34063<br>oppgis ved alle henv. | | 16.09.2018 |

**Lundlia, gnr/bnr 177/733 og 177/731, detaljregulering, endring av bestemmelser**

**Endring av reguleringsplan r20170010**

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

**VEDTAK:**

Byplansjefen vedtar endring av reguleringsplan for Lundlia (r0170010) vedtatt av bystyret 7. desember 2017 i sak 185/17. Endringen innebærer en endring i benevnelsene av felles lekearealer innenfor planen, og bringer bestemmelsene i samsvar med plankartet.

Endringen fremgår av vedlagte reguleringsbestemmelser, senest datert 11. september 2018. Plankart på grunn og under grunnen, vedtatt av bystyret 7. desember 2017, senest datert 30. november 2017, er uendret.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

**Saksframstilling**

**Bakgrunn**
Reguleringsplanen for Lundlia gnr/bnr 177/733 og 177/732 ble vedtatt av Trondheim bystyre 7. desember 2017. I ettertid har det vist seg at det ikke er samsvar mellom plankartet og bestemmelser.

Felles lekearealer er på plankartet vist som f_Lek1 og f_Lek2, men er i bestemmelsene benevnt som FL2 og FL6.

**Merknader fra berørte parter**
Berørte parter er varslet om reguleringsendringen på lovbestemt måte. Ingen merknader er kommet inn. Reguleringsendringen berører ikke statlige eller regionale interesser.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

**Beskrivelse og virkninger av planforslaget**
Hensikten med planendringen er å bringe bestemmelsene i samsvar med plankartet. Det foretas en endring i ordlyden til reguleringsbestemmelsene §§ 3.7, 6 og 7.1.3. De nye bestemmelsene skal lyde slik:

*" § 3.7* ***Utearealer***
*Deler av felles lekeareal f_Lek1 og f_Lek2 kan medregnes i uteromsregnskapet. Overdekte private utearealer og yttervegger skal ikke medregnes i BRA som grunnlag for utearealer.*
*Felles uterom innenfor feltene B11 og B13 skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbudet. Nærlekeplasser skal opparbeides som vist på plankartet innenfor bestemmelsesområde #1, og opparbeides som lekeareal tilpasset mindre barn med sitteplasser for voksne.*

*§ 6* ***GRØNNSTRUKTUR***
*Innenfor felt f_Lek2 skal det opparbeides småbarnslekeplasser med adkomst fra Lundlia*

*§ 7.1.3 f_Lek2 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for boenhet nr 20 innenfor delfelt B1 og delfelt B2 (samlet) kan gis. "*

**Byplansjefens vurdering og konklusjon**

Endringen går ikke utover hovedrammene i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Berørte parter er hørt. Byplansjefen har ikke mottatt negative merknader til endringsforslaget.

Byplansjefen vurderer at endringen er akseptabel og at den er i tråd med bystyrets intensjon ved vedtakelse av planforslaget.

Byplansjefen vedtar på denne bakgrunn endring av reguleringsplan for Lundlia gnr/bnr 177/733 og 177/731, jf. pbl. § 12-14 andre ledd, som beskrevet ovenfor.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Christoffer Hansen
juridisk rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Planbestemmelser, senest datert 11. september 2018
Plankart merket Lundlia, senest datert 30. november 2017

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byplankontoret | 16/34063 | 16.09.2018 |

Kopi med vedlegg:
*Kart og oppmålingskontoret, her*
*HAW Eiendom AS, Nordalsvegen 3, 7540 Klæbu*

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Dette skrivet gir viktige opplysninger om klagerett.

## Klagerett

Det er klagerett på vedtaket.

## Hvem kan det klages til?

Klagen sendes Trondheim kommune, byplankontoret, som forbereder klagesaken.
Blir klagen ikke tatt til følge av kommunen, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

## Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan avvise klager som kommer inn for sent.

## Rett til å kreve begrunnelse

Dersom kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan det kreves en slik begrunnelse før klagefristen går ut.
Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.

## Innholdet i klagen

Det må presiseres:
hvilket vedtak det klages over
årsaken til at det klages
hvilke endringer som ønskes
når melding om vedtaket er mottatt

Klagen må undertegnes.

## Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om det er klagerett på vedtaket, kan det vanligvis gjennomføres straks. Det kan imidlertid søkes om utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute, eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

## Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger foreligger det rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19.

Byplankontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

## Kostnader ved klagesaken

Det er mulig å søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd.
Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.
Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for

sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere om retten til å kreve slik dekning.

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET ANDERSBAKKAN 83

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Vedtekter vedtatt 18.03.2024

## INNLEDENDE BESTEMMELSER

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Andersbakkan 83

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 177 Bnr. 861 i Trondheim kommune
Eiendommens (foreløpige) adresse er: Andersbakkan 83, 7089 Heimdal.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 39 seksjoner, hvorav 23 seksjoner er seksjonert til boligformål og 16 seksjoner til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

### § 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det er 30 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. 22 av disse er tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonene. 8 parkeringsplasser er tinglyst som næringsseksjoner, hvorav 2 er parkeringsplass for MC.

Det er 29 boder i parkeringskjelleren og i 1. etasje, 23 av disse er tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonene. Øvrige 6 boder er seksjonert som næringsareal. Det er også 2 seksjoner i kjeller som er seksjonert til næringsareal.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

De 16 næringsseksjonene som er tinglyst som næringsareal, parkeringsareal og bodareal, jfr. § 2, 1. og 2. avsnitt, er fritt omsettelig, også til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle kostnader som følge av salg skal dekkes av selger.
Eier av slik næringsseksjon må som alle andre seksjonseiere til enhver tid forholde seg til de bestemmelser som gjelder for bruk av parkeringsplassen.
Både utleie og salg av parkeringsplass/næringsseksjon skal forhåndsvarsles styret. Styret kan nekte utleie om det foreligger saklig grunn.

Det er etablert 2 parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med funksjonshemming (HC-plasser) i garasjeanlegget. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser iht. bestemmelsen over administreres som en privatrettslig avtale om midlertidig bruksrett, og utløser ikke rett eller plikt til reseksjonering av tilleggsareal. Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

Infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider er etablert i garasjeanlegget. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. seksjonering, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

Oversikt over fordeling av parkeringsplasser og boder følger som vedlegg til disse vedtektene.

## § 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som følger av eierseksjonslovens bestemmelser om utvidet rett til å erverve seksjoner for borettslag og offentlige aktører som har til formål å skaffe boliger.

## § 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietakere skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene.

Næringsseksjonene har rett til å bruke teknisk rom i kjeller for teknisk anlegg tilknyttet næringsvirksomheten.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

## § 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en

seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

## § 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) Årsmelding fra styret
b) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## § 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon (seksjon 1-23) har én stemme.
Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

## § 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

## § 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

## § 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## § 13 STYREARBEIDET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## § 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## § 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

## § 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

## § 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.

## § 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## § 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiet Andersbakkan 83 fordeler administrative kostnader, som f.eks honorarer til styre, forretningsfører og revisor, møteutgifter og porto flatt per bruksenhet.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## § 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

## § 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## § 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

## § 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.